

INFORMATIEBROCHURE



EESERGROEN, Dorpsstraat 12



EESERGROEN

DORPSSTRAAT 12

Landelijk wonen op de Hondsrug in Drenthe! Deze **VRIJSTAANDE WONING**, met aanbouw, aangebouwde garage en berging, is gelegen op een perceel met een oppervlakte van 2.035 m². De woning, gebouwd in 1969 (bron: BAG-viewer), bevindt zich geheel achter op het perceel. In 1991 is een aanbouw gerealiseerd, die ideaal is als praktijkruimte, atelier of kantoor aan huis. De aanbouw heeft een eigen entree. Voorzien van centrale verwarming met twee HRE-combiketels, geplaatst in december 2022, spouwmuren en dubbele beglazing.

Het huis staat niet direct aan de Dorpsstraat, maar een stukje daarvan af. De oprit bevindt zich aan de zuidzijde van het perceel en op het erf is voldoende ruimte om te parkeren. De tuin is mooi aangelegd met een gazon, een zonneterras, overkappingen en er zijn twee opslagruimten voor haardhout. In de tuin is altijd wel een plekje te vinden waar je lekker kunt genieten van de zon of de schaduw.

Vraagprijs € 475.000,-- k.k.



EESERGROEN

DORPSSTRAAT 12

Indeling: overdekte entree, hal, slaapkamer met inbouwkasten, woonkamer met rookkanaal en kachel, tuindeur en half open keuken totaal 43 m², achterentree met vaste kast, toilet, doucheruimte met wastafel, de aanbouw heeft een eigen entree met een hal en toilet en een atelier-/hobbyruimte met buitendeur. Naast de aanbouw bevinden zich een garage en een berging (totaal 50 m²) met een zolder van 19 m², de zolder is voorzien van dakkapellen.

Verdieping: overloop, slaapkamer, zolderkamer met CV-opstelling.

Vraagprijs € 475.000,-- k.k.

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 133 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 10 m²
Overige inpandige ruimte: 69 m²
Perceeloppervlakte: 2035 m²
Woonkamer: 29 m²

Indeling

Aantal kamers: 5
Aantal slaapkamers: 3
Overige ruimten: Douche, Toilet, Tochtportaal,
Hal, Provisieruimte, Overloop
Aantal woonlagen: 2 woonlagen en een kelder
Voorzieningen: Rookkanaal en dakraam

Energie

Energielabel: D (einddatum: 20-03-2035)
Isolatie: Dubbel glas
Verwarming: C.V.-Ketel
Warm water: C.V.-Ketel
Cv-ketel: Intergas HRE (2 ketels) (Gas gestookt
combiketel uit 2022, eigendom)

Bouw

Type: Woonhuis
Soort : Eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwworm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1969, aanbouw: 1991
Dak: Zadeldak

Buitenruimte

Ligging: Aan rustige weg, vrij uitzicht, in bosrijke
omgeving en landelijk gelegen
Tuin: Achtertuin, voortuin, zijtuin en zonneterras
Voortuin: 1280 m² (40.0 m diep en 32.0 m breed)
Ligging tuin: Oost, Zuid
Kwaliteit: Normaal

Bergruimte

Schuur/berging: Aangebouwd steen
Voorzieningen: Voorzien van elektra en met vliering

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: Op eigen terrein

Garage

Soort garage: Aangebouwd steen
Capaciteit: 1
Voorzieningen: Voorzien van elektra en met vliering

Kadastrale gegevens

Gemeente Borger, sectie D, nummer 3533
Oppervlakte: 2.035 m²
Eigendomssituatie: Volle eigendom

Locatie

Eesergroen is een klein dorp in de gemeente Borger-Odoorn, provincie Drenthe, met ongeveer 170 inwoners. Hier geniet je van landelijk wonen in een prachtige, bosrijke omgeving. De dorpen Borger en Schoonoord liggen op circa 10 autominuten en bieden uitgebreide voorzieningen.

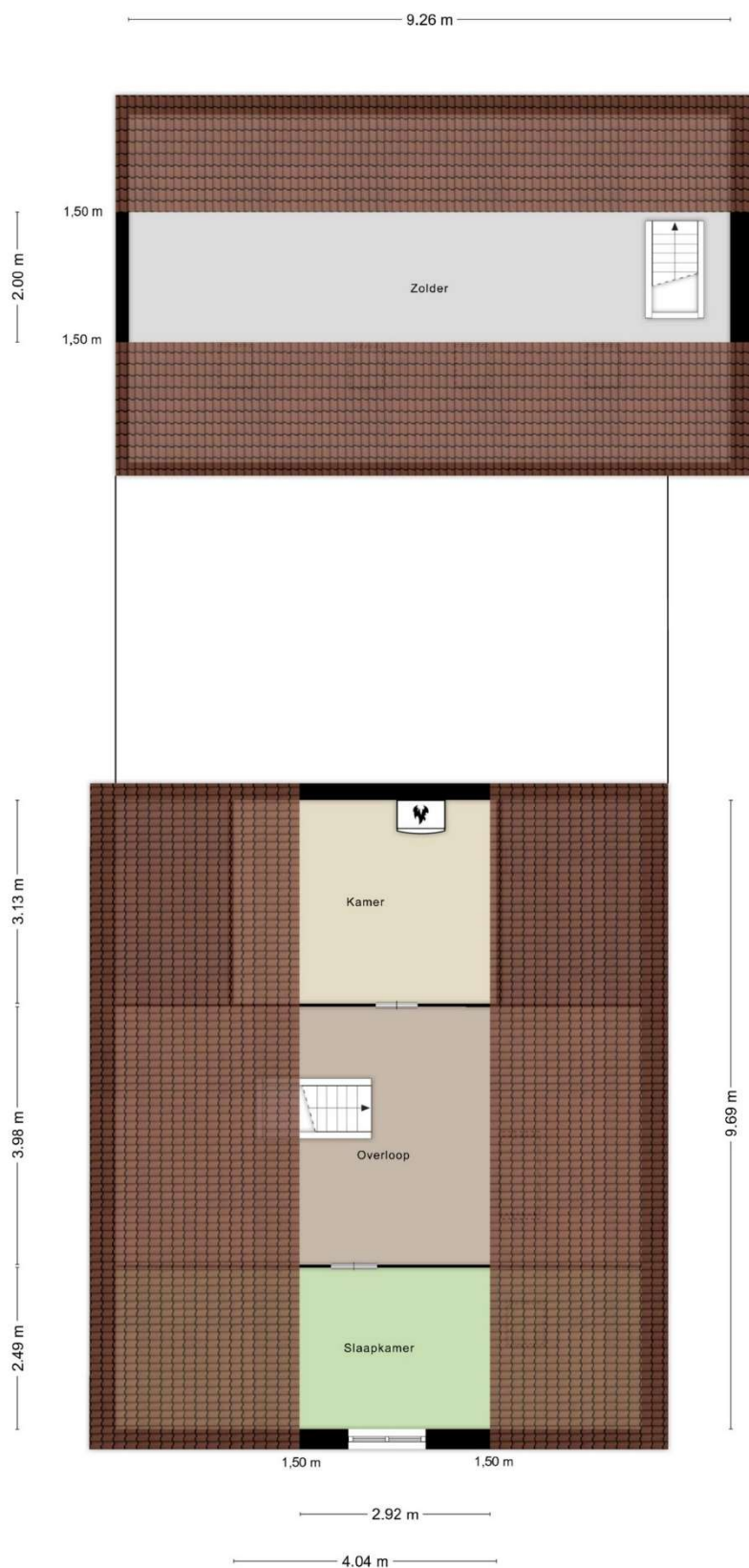


Plattegrond (begane grond)



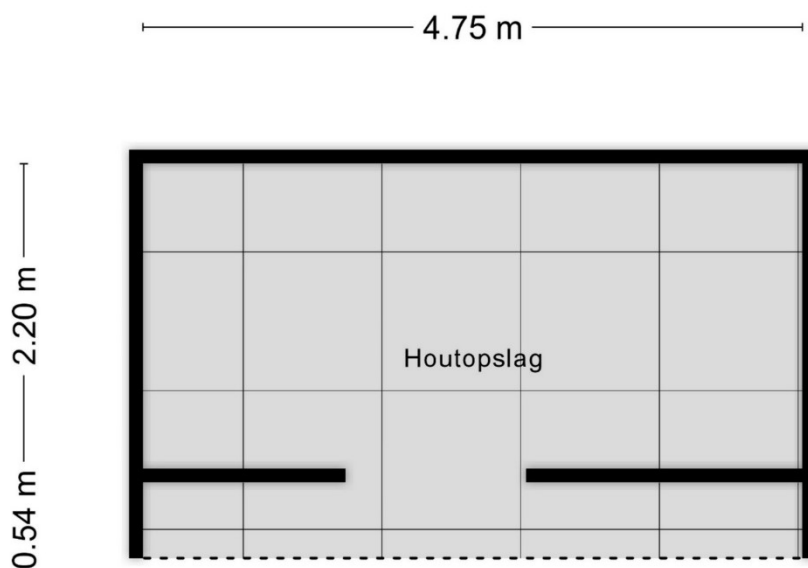
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond (verdieping)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond (houtopslag)

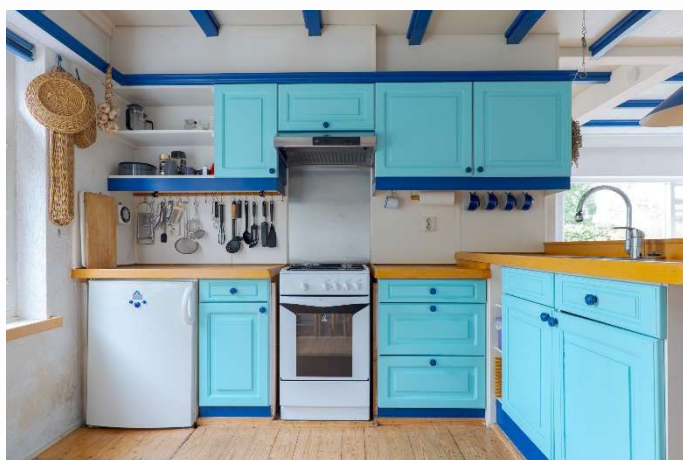


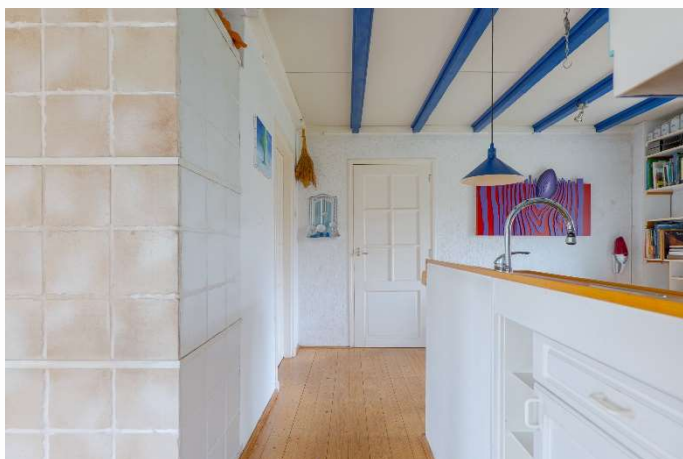
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



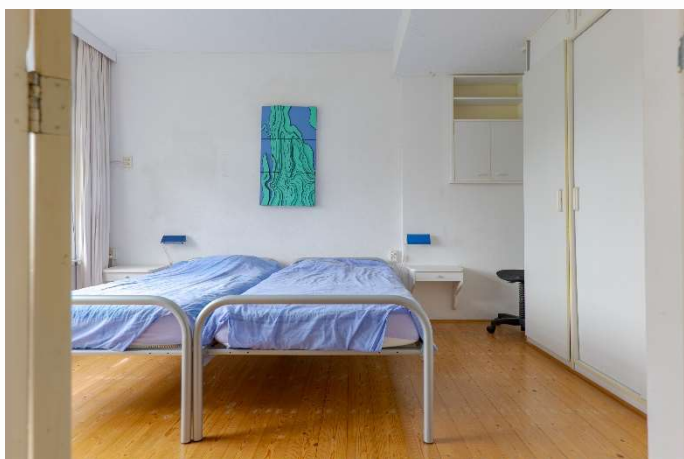
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

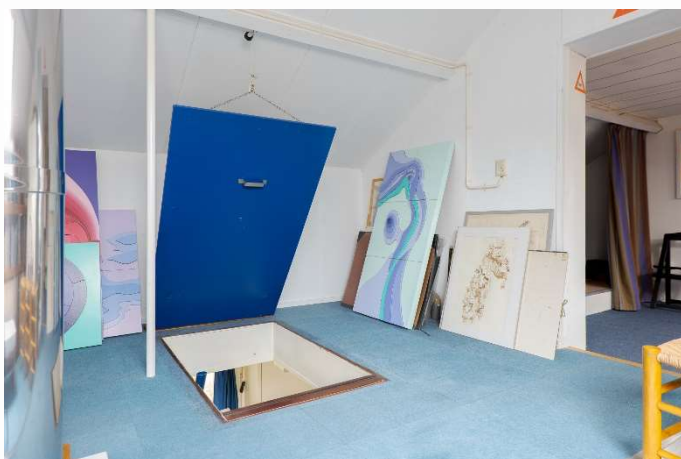


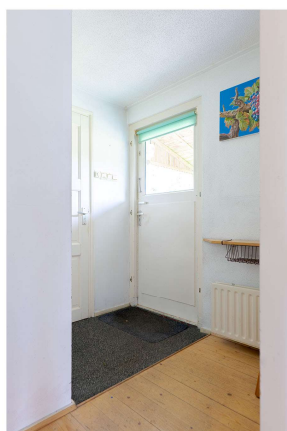




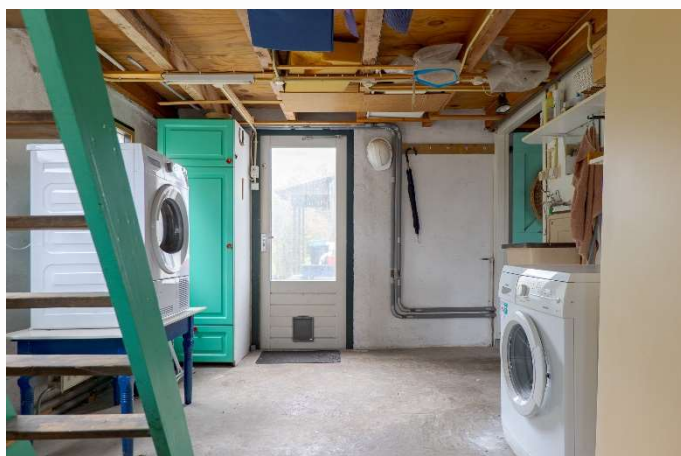


















Lijst van zaken

Lijst van zaken



Adres te verkopen woning: **Dorpsstraat 12, 9537 TC Eesergroen**
Datum:

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Losse kasten (met legplanken)	☒	☐	☐	☐
- Vaste kasten	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☒	☐	☐	☐
- overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- vitrages	☒	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- lamellen	☒	☐	☐	☐
- jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- laminaat	☐	☐	☐	☒
- plavuizen/tegelvloer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Lijst van zaken



(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
- Losse koelkast	☒	☐	☐	☐
- Gasfornuis met oven	☒	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- Toilet met fontein	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
- Douchehoek	☒	☐	☐	☐
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Kastjes	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☒	☐	☐	☐
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie (voor- zover aanwezig)	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Lijst van zaken



- boiler	☐	☐	☐	☒
- geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting (standaard)	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Houtstek (2)	☒	☐	☐	☐
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
- (sier)hek	☐	☐	☐	☒
- vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
- tuintafel	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door koper
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

Verkoper(s):

Koper(s):

Plaats en datum:

Plaats en datum:

Bijzondere voorwaarden

De verkoper heeft de woning niet zelf bewoond. In verband hiermee wordt de volgende clause in de koopovereenkomst opgenomen:

Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt/bewoond en dat verkoper derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou zijn geweest als verkoper het verkochte zelf feitelijk had gebruikt/bewoond. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen, dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst dan ook voor risico en rekening van koper.

Daarnaast worden de volgende clauses in de koopovereenkomst opgenomen:

1. Het is koper bekend dat het verkochte gebouwd is omstreeks 1969, de aanbouw in 1991, wat betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit gesteld mogen worden anders liggen dan bij nieuwe woningen. Koper verklaart bekend te zijn met de staat van het verkochte. Koper aanvaardt voorzienbare en te verwachten tekortkomingen van de onroerende zaak, in het bijzonder voor wat betreft gevels, vloeren, daken, houtwerken, goten, hemelwaterafvoeren, leidingen, lozingen en installaties. De koopsom is het resultaat van onderhandelingen waarbij door partijen rekening is gehouden met de staat van het verkochte.
2. Het is koper bekend dat ten tijde van de (ver)bouw van de onroerende zaak het normale praktijk was dat materialen werden gebruikt welke thans uit het oogpunt van milieuaspecten niet meer (mogen) worden toegepast, zoals asbest, lood- en zinkhoudende materialen. Voor zover deze en vergelijkbare materialen (nog) aanwezig zijn, wordt dit door koper geaccepteerd.

Gezien het oorspronkelijke bouwjaar kunnen in de onroerende zaak asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende stoffen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Plattegrond van het perceel



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oosterom



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Borger

D

3533

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Beste geïnteresseerde,

Wij danken u, mede namens de eigenaar, voor uw getoonde interesse in deze woning. In deze brochure treft u een overzicht van de verkoopinformatie van de woning. Mochten er na het lezen van de brochure vragen zijn dan helpen wij u graag verder. Als u geïnformeerd wilt worden met betrekking tot uw financiële mogelijkheden, dan brengen wij u desgewenst in contact met onze hypotheekadviseur.



Na de bezichting

De verkoper is uiteraard benieuwd naar uw reactie als u de woning heeft bezichtigd. Daarom stellen wij het erg op prijs als u een vlotte reactie geeft, ook als de woning niet is wat u zoekt.

Onderzoeks- en informatieplicht

De verkoper van een woning heeft informatieplicht, dat betekent dat de verkoper hem bekende informatie, die voor u als koper van belang kan zijn bij het nemen van de koopbeslissing, moet melden. Daarom is door de verkoper een 'vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak' ingevuld. Die is op ons kantoor ter inzage en wordt op verzoek aan u opgestuurd of gemaild. Aan de andere kant heeft een koper onderzoeksplicht, dat geldt ook voor zaken die zijn op te vragen bij gemeente, provincie of andere openbare instellingen. Om zeker te zijn van uw zaak is het verstandig een aankoopmakelaar in te schakelen.

Interesse, en nu?

Als u geïnteresseerd bent in de woning en een bod uit wilt brengen is het verstandig eerst te weten wat uw financiële mogelijkheden zijn. Hierbij kunnen wij u van dienst zijn. Het uitbrengen van een bod wil niet zeggen

dat u in onderhandeling bent, zolang de verkoper niet reageert op uw voorstel bent u nog niet in onderhandeling. Ook is het van belang dat u de voorwaarden waaronder het bod geldt, aan ons laat weten (denk bijvoorbeeld aan een ontbindende voorwaarde met betrekking tot uw financiering).

Koopovereenkomst

Als er een overeenkomst wordt gesloten worden de afspraken die door koper en verkoper zijn gemaakt vastgelegd in een NVM koopakte. Dit is een modelovereenkomst, ontwikkeld door de NVM, de Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond. De verkoper verlangt van u een waarborgsom of bankgarantie van 10 % van de koopsom, dit wordt vastgelegd in de koopakte.

Deze brochure

Deze brochure is door ons met zorg samengesteld. De in deze brochure opgenomen plattegronden zijn ter indicatie. Voor de informatie in deze brochure zijn wij deels afhankelijk van derden. Als er onvolkomenheden in de brochure staan aanvaarden wij daarvoor geen aansprakelijkheid. U kunt aan de inhoud van deze brochure geen rechten ontleen.

Ons NVM-makelaarskantoor bestaat sinds 1981 en heeft als werkgebied de Drentse Hondsrug en het Veenkoloniale gebied. Onze werkzaamheden bestaan uit het bemiddelen bij de aankoop en verkoop van onroerende zaken, alsmede het uitbrengen van taxaties. Ons team van deskundige medewerkers helpt u graag!

Verkoopmakelaar

Als u in ons werkgebied woont en uw huis gaat verkopen helpen wij u graag bij de verkoop van uw woning. Door ons uitgebreide netwerk zijn de woningen die wij te koop aanbieden onder een groot aantal potentiële kopers bekend. En door onze jarenlange ervaring kennen wij de markt als geen ander. Mogen wij u in een persoonlijk gesprek vertellen wat wij voor u kunnen betekenen bij de verkoop van uw woning? Een eerste gesprek en waardebepaling van uw woning kosten u niets!

Aankoopmakelaar

Als u een woning zoekt doet u er verstandig aan uw eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. De makelaar die u tegenkomt als u het huis gaat bezichtigen is de makelaar van de verkoper. En die behartigt uitsluitend de belangen van de verkoper. Wij begeleiden u als aankoopmakelaar van de eerste bezichtiging tot en met overdracht bij de notaris. We kennen de markt en zijn een sterke onderhandelaar. Met een aankoopmakelaar bespaart u tijd en geld en voorkomt u problemen!

Taxaties

Bij financiering, boedelscheiding, bedrijfsbeëindiging of successie aangifte heeft u een taxatierapport nodig. Omdat wij zijn aangesloten bij de NVM en NWWI en als

taxateur gecertificeerd zijn door VastgoedCert worden door ons uitgebrachte taxatierapporten door elke instelling geaccepteerd. Als u een taxatierapport nodig heeft, dan voeren wij dat snel en deskundig voor u uit!



Addy Oosterom – NVM-makelaar



Peter Oosterom – Vastgoedadviseur



Ons kantoor in het centrum van Borger is geopend op werkdagen tussen 9:00 en 17:00 uur. Buiten kantooruren en op zaterdag werken wij op afspraak.

U bent van harte welkom op ons kantoor, gelegen tussen de supermarkten AH en Boni. In de directe omgeving is voldoende openbare parkeerruimte.

Ons kantooradres:

Achter de Brink 31, 9531 AZ Borger
Tel. 0599-234605

info@oosterom-makelaardij.nl

www.oosterom-makelaardij.nl